



DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Prot. n. 152303

Roma, li 7 AGO. 2010

ESERCIZIO

Al Comune di Latina
Settore Urbanistica
Piazza del Popolo, n. 1
04100 Latina

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 3, comma 1, della L.R. n. 13/2009 relativamente all'esistenza dei sottotetti da recuperare - Comune di Latina.

Il Comune di Latina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla interpretazione della L.R. n. 13/2009, recante "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti".

Il quesito posto dal Comune riguarda il requisito dell'esistenza del sottotetto alla data di entrata in vigore della legge.

Il Comune chiede se per sottotetti esistenti debbano intendersi solo quelli per cui sia stata resa formale dichiarazione di ultimazione dei lavori oppure anche quelli non ancora ultimati ma per i quali sia stato rilasciato regolare permesso di costruire in data anteriore all'entrata in vigore della legge.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

L'esistenza del sottotetto è richiesta esplicitamente dalla legge regionale, tanto da ricorrere, oltre che nell'art. 3 e nell'art. 1, anche nel titolo stesso del provvedimento normativo. In particolare, l'art. 3, comma 1, in tema di condizioni per il recupero, puntualizza che possono essere recuperati i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge.

Sul punto, le disposizioni della L.R. n. 13/2009 non si prestano ad interpretazioni diverse da quella che si ricava dal senso letterale delle parole, chiaro ed univocamente riferibile ai sottotetti già realizzati al momento dell'entrata in vigore della legge. Tanto è conforme al primo criterio di interpretazione delle disposizioni normative, il quale, ai sensi dell'art. 12 delle disposizioni preliminari al codice civile, deve essere necessariamente quello letterale.

Ne consegue che il recupero dei sottotetti è ammesso esclusivamente per quelli autorizzati e realizzati prima dell'entrata in vigore della legge; pertanto il requisito dell'esistenza va inteso come effettiva realizzazione e non mera autorizzazione. Del resto la L.R. n. 13/2009 fa riferimento sempre e soltanto ai sottotetti esistenti e mai ai sottotetti solamente assentiti oppure autorizzati; solo in quest'ultima ipotesi sarebbe stata ammissibile un'interpretazione diversa, ma la lettera della legge nella sua attuale formulazione non lascia spazio alcuno a fondate differenti interpretazioni.



DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Che una tale interpretazione sia corretta è ricavabile anche dalla vicenda che ha riguardato la L.R. Lombardia n. 15/1996 in tema di sottotetti, oggi abrogata. Tale provvedimento, prima della riforma operata con la L.R. n. 18/2001, conteneva, analogamente alla vigente legge regionale del Lazio, l'esclusivo riferimento ai sottotetti esistenti (il comma 2 dell'art. 1 recitava "negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente"). Ebbene, nel periodo di vigenza di tale legge, la giurisprudenza amministrativa si è più volte pronunciata (T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, n. 5310/2001; T.A.R. Lombardia, Brescia, n. 553/2002) sempre nel senso di ritenere che la legge, per la sua formulazione letterale, non era in alcun modo applicabile ai sottotetti realizzati dopo la sua entrata in vigore. Solo successivamente, con la citata legge di modifica ed interpretazione autentica si è provveduto a specificare che la parola "esistente" era da intendersi "riferita al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia ovvero della denuncia di inizio attività" (art. 1 L.R. Lombardia n. 18/2001). Tale intervento normativo interpretativo è stato peraltro stigmatizzato dalla pronuncia del T.A.R. Lombardia, Brescia, n. 553/2002, la quale ha osservato che tale legge era "intervenuta, probabilmente, non per reali esigenze interpretative della norma, che non esistevano essendo molto chiaro il suo significato, bensì per mere ragioni di opportunità".

Inoltre l'interpretazione che fa coincidere l'esistenza con la effettiva realizzazione, come ha sottolineato la giurisprudenza prima citata, è del tutto coerente anche con la *ratio* della disposizione normativa, che consiste nel massimo sfruttamento dei volumi già esistenti, al fine di evitare nuove costruzioni ed correlativo consumo di territorio.

Inoltre, nelle disposizioni della legge n. 13/2009 è chiaramente prevalente l'elemento del recupero, il quale non può che riferirsi alla riconversione di quanto esistente; anche tale aspetto concorre ad escludere l'applicabilità del provvedimento normativo in questione agli edifici o loro vani realizzati dopo l'entrata in vigore della legge stessa, sebbene assenti anteriormente.

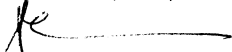
Siffatta interpretazione tiene anche conto della portata derogatrice della legge, che, se diversamente intesa, diverrebbe di fatto una deroga a regime per tutte le nuove costruzioni già autorizzate.

E' pertanto necessaria la preesistenza fisica del volume che si intende recuperare.

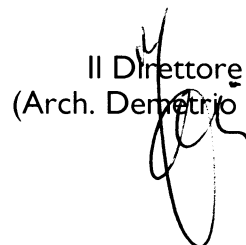
Quanto alle prove dell'esistenza del sottotetto, occorre dire che è possibile produrre, in alternativa alla dichiarazione di fine lavori, una dichiarazione asseverata da un tecnico che ne attesti l'effettiva realizzazione alla data di entrata in vigore della legge, nonché ogni altra documentazione dalla quale sia possibile evincere con assoluta certezza l'esistenza del sottotetto in data anteriore all'entrata in vigore della legge.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Demetrio Carini)



L'estensore: SLevante

